

Hyvä viestintä on tärkeä osa remonttia Malmilla

17.2.2011

Malmin virastotalossa on alkanut mittava remontti. Työn keskeisin tarkoitus on korjata rakennuksessa havaitut sisäilmaa heikentävät tekijät. Rakenteiden purkamista ja uuden rakentamista tehdään kerros kerrallaan muiden kerrosten ollessa samaan aikaan normaalissa toimistotyökäytössä. Viestintä on tärkeä osa tällaista remonttia.

- Hankkeen tarkoitus on poistaa rakennuksesta sisäilman laatua ja terveellisyyttä vaarantavat tekijät. Työn aikana puretaan mm. väliseiniä, joissa on havaittu kosteusvaurioita, muutetaan sisäilman kannalta hankaliksi havaitut tuloilman ontelokanavat peltikanaviksi, tiivistetään ulkoseinät, ettei ulkoa pääse epäpuhtauksia seinien läpi sisäilmaan, sekä uusitaan rakennuksen katto, esittelee työn laajuutta kiinteistön omistavan Helsingin Toimitilojen toimitusjohtaja Raino Antikainen.



Malmin virastotalossa ovat käynnissä korjaustyöt, joilla pureudutaan etenkin rakennuksessa sisäilman laatuun vaikuttaneisiin vaurioihin. Talven väistyttyä kesäiseksi keleiksi tullaan rakennuksen katto uusimaan. Muuten työt tehdään pääosin sisätiloissa.

Käytännössä Optiplan Oy:n tekemän suunnitelman mukaiset korjaustyöt on aloitettu rakennuksen 2. kerroksesta, josta käyttäjä väistyi toisiin tiloihin rakennuksen ulkopuolelle. Tämän jälkeen korjattu 2. kerros toimii kunkin kerroksen väistötilana eli rakennuksen kerrosten 3-7 käyttäjät siirtyvät kukin vuorollaan 2. kerrokseen

väliaikaistiloihin siksi noin kahden kuukauden ajaksi, jonka heidän kerrostaan korjataan, ja töiden valmistuttua takaisin entiseen kerrokseensa.

Ensin tiedotusta hanketasolla

Käyttäjille on tiedotettu korjaustöistä seikkaperäisesti helmikuun alussa pidetyssä tiedotustilaisuudessa, jossa kerrottiin töiden etenemisestä ja esiteltiin niiden tekijöiden vastuuhenkilöt. Työn edetessä lähtökohtana on, että työmaan ja toimitilojen käyttäjien väliset asiat käsitellään urakoitsijana toimivan Rakennus ja Maalaus Jaakko Virtanen Oy:n vastuuhenkilöiden ja käyttäjien nimeämien yhdyshenkilöiden välillä.

Helmikuun alun tiedotustilaisuudessa, johon osallistui liki 30 henkeä, käyttäjien edustajilla oli tietysti mahdollisuus kysyä haluamistaan asioista. Tilaisuudessa puhuttiin tältä pohjalta sekä remontin etenemisestä yleensä että erilaisista yksittäisasiosta. Tilaisuus osoitti tarpeensa, sillä sen aikana voitiin todeta, ettei ihan kaikista asioista ollut ollut aiemmin täsmälleen samanlainen käsitys. Käyttäjälle selvisi tilaisuudessa esimerkiksi lopullisesti se, ettei korjattaviin tiloihin voi jättää yhtään mitään irtaimistoa, vaan kaikki se, mitä ei poisteta käytöstä, muutetaan väistötiloihin.

Käyttäjien kysymysten ansiosta ryhdyttiin esimerkiksi toimiin hissien mukana korjaustöiden kohteena olleesta 2. kerroksesta muihin kerroksiin kulkeutuvan pölyn poistamiseksi. Kun korjattava kerros on alipaineistettu pölyn leviämisen ehkäisemiseksi, on tilan läpi menevä hissi käytännössä ainoa pölyä muualle levittävä elementti rakennuksessa. Helsingin Toimitilojen asiantuntijakumppanina sähkö- ja tietoliikennetöissä toimivan ETS-Asennus Oy:n Jarmo Kähkönen ehdotti hissien imurointia ylä- ja alapuolelta ja tämä toimenpide päätettiin tilata heti hissihuoltoliikkeeltä.

Oman keskustelunsa aiheutti myös kielto viedä eläviä kasveja väistötiloihin. Ohjeeksi annettiin yksiselitteisesti viedä kaikki työtiloissa nyt olevat kasvit roskiin. Niin kiinteistöyhtiö kuin tilan käyttäjänä olevan Helsingin kaupungin sosiaaliviraston työsuojeluvaltuutettu totesivat painokkaasti, että nykytietämyksen mukaan elävät kasvit ovat työtiloissa merkittävä allergioiden ja ilman epäpuhtauksien lähde. Esimerkiksi limoviikuna on kasvina allergisoiva, mutta suuri ongelma ovat myös mm. kasvien mullassa elävät ilmaa pilaavat pöpöt. Kasvien hoitoa ei työtiloissa käytännössä voi tehdä niin, ettei ongelmia esiintyisi.



Malmin virastotalossa on käytetty ontelolaatan kanavia ilmanvaihdossa tuloilman tuomiseen huoneisiin. Remontin aikana nämä ontelokanavat vaihdetaan peltikanaviin, jolloin voidaan olla varmoja, ettei tulilman mukana tule betonipölyä tai muita epäpuhtauksia.

Yleisen tiedotustilaisuuden jälkeen virastotalossa toimiville käyttäjäyksioille on lähetetty vielä kirjallinen tiedote, jossa on kerrottu rakennuttajakonsultin, suunnittelijan, urakoitsijan ja kohteessa niin urakoitsijaa kuin käyttäjiäkin neuvovan puhtauskonsultin yhteystiedot. Kun kukin kerros muuttaa 2. kerrokseen, puhdistetaan sinne siirrettävät tavarat ja kalusteet puhtauskonsultin ohjeiden mukaan. Työntekijät vastaavat henkilökohtaisten mappien ja työvälineiden puhdistuksesta ja urakoitsija kalustuksen puhdistuksesta. Helsingin Toimitilat toimittaa käyttäjien käyttöön kaksi hepasuodattimilla varustettua imuria helpottamaan käyttäjille kuuluvaa puhdistustyötä.

Rakennusta käyttävät Helsingin kaupungin sosiaaliviraston pohjoinen sosiaaliasema ja sosiaaliviraston lapsiperheiden palvelut –yksikkö sekä yksityinen ravintoloitsija ja kuntosaliryttäjä. Kaupungin käyttäjäorganisaatiot pidetään hyvin ajan tasalla myös työn etenemisestä, sillä kaksi käyttäjien nimeämää henkilöä osallistuu työn aikana järjestettäviin työmaakokouksiin. Käyttäjien edustajien mukanaolo on toki tärkeää myös käyttäjiltä työmaalle menevän informaation välittämiseksi. Yrityskäyttäjiin päin viestintä tapahtuu erillisenä projektina heitä koskeissa asioissa.

Kerroksissa omat viestintätoimensa

Rakennuksen toimistotilojen toiminnalle korjaustyöt aiheuttavat luonnollisesti melkomoisia tilapäisjärjestelyjä, kun kukin kerros joutuu vuorollaan muuttamaan ensin väistötiloihin ja sitten takaisin korjattuihin tiloihinsa. Tämä on nähty kuitenkin sekä käyttäjien toimintaprosessien että korjaustyön järkevän toteuttamisen kannalta toimivimmaksi ratkaisuksi. Väistötilana toimivaan 2. kerrokseen työn aikana tulleet käytön jäljet korjataan urakan lopuksi vielä pois.



Elävät kasvit eivät nykytietämyksen mukaan ole suositeltavia työtiloissa, joissa halutaan välttää sisäilmaongelmia. Siksi Malmin virastotaloissakin luovutaan elävistä kasveista.

Tiedonvälitystä varten kullakin kerroksella 1-7 lukuun ottamatta väistötilana olevaa toista kerrosta on omat nimetyt yhteyshenkilönsä, jotka toimivat linkkeinä työmaan ja talon työntekijöiden välillä. Jokaisen kerroksen työntekijöiden kanssa pidetään aloituskokous 3-4 viikkoa ennen väistömuuttoa.

Kerroskohtaiseen tilaisuuteen osallistuvat käyttäjien lisäksi kiinteistöyhtiön, rakennuttajakonsultti Raksystems Anticimex'in, urakoitsijan ja muuttoliike Muuttopalvelu Niemi Oy:n edustajat ja siinä käydään läpi käytännössä etenkin muuttoon liittyvät asiat. Urakoitsija vastaa muutoista, mutta tavaroita on vaikea viedä oikeille paikoilleen väistötiloissa tai takaisin pysyviin tiloihin, elleivät muuttolaatikoihin menevät tavarat ole pakattu ja muutettavaan ole merkitty asiallisesti sen "uutta osoitetta".

Toinen tärkeä osa muuton valmistelua on ennakkosiivous. Puhtauskonsultti CleanClassic Oy neuvoo ja opastaa sekä tilojen käyttäjiä että urakoitsijaa, että molemmat osaavat tehdä heille kuuluvat puhdistustoimet.

Kerroskohtaisessa viestinnässä käyttäjiin päin suurin vastuu on urakoitsijalla. Urakoitsija huolehtii tarvittavasta ohjeistuksesta aikataulujen, pakkaamisen ja siirrettävien tavaroiden merkinnän osalta. Käyttäjän tehtävänä on

huolehtia, että heidän edustajansa ovat läsnä sekä järjestettävissä tiedotustilaisuuksissa että puhdistustenttien opetuksessa, ja että saatu tieto myös leviää kussakin organisaation osassa.